PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

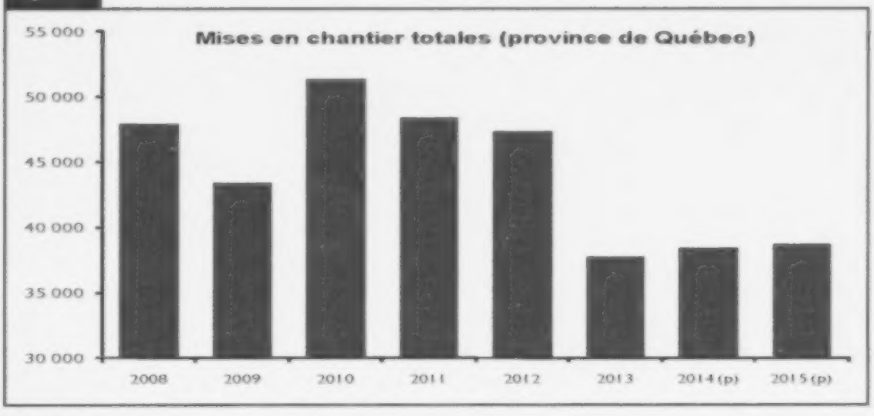
Faits saillants - Région du Québec

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : troisième trimestre de 2014

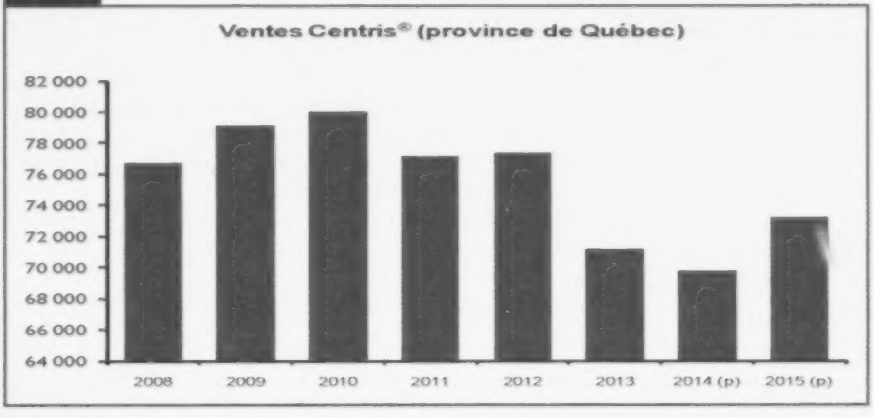
Prévisions sur le marché de l'habitation

Figure 1



Source : SCHL

Figure 2



Source : SCHL

Aperçu

Au Québec, la croissance modérée de l'économie et de l'emploi restreindra la demande de logements sur les marchés du neuf et de la revente dans les deux prochaines années. De plus, l'offre relativement élevée de logements neufs et existants limitera les mises en chantier d'habitations. Les niveaux prévus de la demande et de l'offre se traduiront par une très légère hausse des prix sur la plupart des marchés.

Au cours des deux prochaines années, la croissance économique découlera des dépenses de consommation et de la reprise des investissements du secteur privé. Les dépenses publiques resteront limitées par les objectifs d'équilibre budgétaire, tandis que le bilan des exportations se redressera quelque peu grâce au raffermissement de la demande aux États-Unis. Ainsi, le PIB devrait augmenter de 1,7 % cette année et de 2,0 % l'an prochain. Comme les investissements privés s'accroîtront graduellement, c'est surtout en 2015 que leur effet se fera sentir sur le marché du travail. La croissance de l'emploi sera donc de 0,3 % en 2014 et de 1,2 % en 2015.

Le taux de chômage moyen sera de 7,6 % cette année et de 7,3 % en 2015.

Sur le plan de la conjoncture démographique, le solde migratoire interprovincial du Québec continuera de se ressentir de la concurrence des marchés du travail d'autres provinces. Cependant, le solde migratoire international restera élevé. Le solde migratoire global devrait ainsi se chiffrer à 38 000 en 2014 et à 44 000 en 2015. Ces niveaux appuieront la demande sur le marché locatif au Québec. Pendant cette période, un ralentissement de la formation de jeunes ménages modérera l'accession à la propriété, tandis que, sous l'effet du vieillissement de la population, des ménages plus âgés continueront d'être incités à passer à un logement plus petit.

En détail

Mises en chantier, maisons individuelles :

Cette année encore, la croissance modérée de l'emploi, la détente continue du marché de la revente et la tendance favorisant la vie en appartement (copropriétés et appartements locatifs) auront une incidence sur la demande de maisons individuelles neuves. Les mises en chantier de ce type de logement descendront à 12 000 en 2014. Lorsque le marché commencera à se resserrer, la demande de maisons individuelles neuves s'intensifiera, de sorte que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait atteindre 13 300 l'an prochain.

Mises en chantier, logements collectifs :

Après être redescendues l'an dernier à un niveau correspondant davantage aux tendances démographiques, les mises en chantier de logements collectifs demeureront relativement stables cette année et l'an prochain. Ce segment continuera d'être avantagé par ses prix inférieurs à ceux des maisons individuelles neuves. Sa croissance sera toutefois entravée par l'offre relativement élevée de logements neufs et existants, laquelle limitera le besoin de constructions additionnelles. Le nombre de mises en chantier de logements collectifs s'établira ainsi à 26 400 en 2014 et à 25 400 en 2015.

Reventes :

Les ventes de logements existants enregistrées par Centris®14 devraient diminuer légèrement cette année, vu la faible croissance de l'emploi. Il est prévu que 69 800 habitations changeront de mains cette année. Comme dans le reste du pays, les conditions d'achat se ressentiront quelque peu des taux d'intérêt qui, éventuellement, seront légèrement plus élevés. Néanmoins, 73 200 reventes Centris® seront conclues l'an prochain, car le raffermissement du marché du travail stimulera la demande.

Prix :

En raison d'une contraction de la demande et du niveau accru de l'offre, les prix des habitations existantes connaîtront une très faible progression durant l'horizon prévisionnel. Le retour graduel à un marché plus équilibré maintiendra le taux de croissance des prix entre 1 et 2 % cette année et l'an prochain, de sorte que le prix Centris® moyen atteindra 267 400 $ cette année et 270 200 $ en 2015.

Les taux hypothécaires ne devraient pas augmenter avant les derniers mois de 2015

Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt demeurent inchangés jusqu'au deuxième semestre de 2015, puis à ce qu'ils se mettent à augmenter graduellement. La hausse progressive des taux hypothécaires, qui ont touché des creux historiques, ne devrait pas avoir de répercussions importantes sur la demande de logements.

Taux hypothécaires		
1 an	T2 2014	3,14
	Changement de 2013 T2	0,09
	2014 (P)	3,00 - 3,25
	2015 (P)	3,20 - 4,00
5 ans	T2 2014	4,79
	Changement de 2013 T2	-0,35
	2014 (P)	5,00 - 5,50
	2015 (P)	5,25 - 6,00

Sources : Banque du Canada, SCHL (prévisions)
Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 2e trimestre de 2014

Selon le scénario de base de la SCHL pour 2014, le taux moyen affiché des prêts hypothécaires de un an se situera entre 3,0 et 3,25 %, et celui des prêts hypothécaires de cinq ans, entre 5,0 et 5,5 %. En 2015, ils devraient augmenter pour se situer dans des fourchettes respectives allant de 3,20 à 4,00 % et de 5,25 à 6,0 %.

Indicateurs de l'économie et du marché de l'habitation – Région du Québec

		Marché de l'emploi				Marché de l'habitation				
		Croissance de l'emploi DD (%)	Taux de chômage DD (%)	Rémunér. hebdom. moyenne ($)		Mises en chantier (tous les log.)	Log. indiv. mis en chantier	Log. coll. mis en chantier	Ventes Centris® [2]	Prix Centris® moyen ($) [2]
Gatineau	T2 2014	2,7	6,4	998,36	T2 2014	577	139	438	1 036	245 899
	T2 2013	-2,3	5,8	912,67	T2 2013	588	152	436	1 256	245 929
	variation[1]	5,0	0,6	9,4%	variation	-1,9	-8,6	0,5	-17,5	0,0
Montréal	T2 2014	-1,0	8,3	843,17	T2 2014	5 187	891	4 296	11 461	331 239
	T2 2013	2,4	8,2	801,33	T2 2013	4 320	1 044	3 276	12 035	325 242
	variation[1]	-3,4	0,1	5,2%	variation	20,1	-14,7	31,1	-4,8	1,8
Québec	T2 2014	1,3	5,4	840,00	T2 2014	1 412	360	1 052	1 883	265 847
	T2 2013	-0,8	4,8	846,07	T2 2013	1 231	357	874	1 904	270 938
	variation[1]	2,2	0,6	-0,7%	variation	14,7	0,8	20,4	-1,1	-1,9
Saguenay	T2 2014	-2,2	9,7	813,86	T2 2014	262	84	178	375	199 919
	T2 2013	-3,8	7,7	785,35	T2 2013	352	126	226	442	194 022
	variation[1]	1,5	2,0	3,6%	variation	-25,6	-33,3	-21,2	-15,2	3,0
Sherbrooke	T2 2014	4,0	8,0	797,35	T2 2014	360	152	208	476	227 815
	T2 2013	-2,0	7,5	768,29	T2 2013	474	157	317	513	220 623
	variation[1]	5,9	0,5	3,8%	variation	-24,1	-3,2	-34,4	-7,2	3,3
Trois-Rivières	T2 2014	5,1	8,4	769,43	T2 2014	282	97	185	318	165 710
	T2 2013	-7,9	9,3	740,91	T2 2013	394	100	294	272	158 330
	variation[1]	13,0	-0,9	3,8%	variation	-28,4	-3,0	-37,1	16,9	4,7
Province de Québec	juin 14	-0,3	8,1	821,06	T2 2014	11 380	3 716	7 664	21 879	272 728
	juin 13	1,2	7,9	789,52	T2 2013	11 421	4 608	6 813	23 026	268 598
	variation[1]	-1,6	0,2	4,0%	variation	-0,4	-19,4	12,5	-5,0	1,5
Canada[2]	juin 14	0,4	7,1	898,66	T2 2014	53 281	21 494	31 787	153 365	413 361
	juin 13	1,4	7,1	883,72	T2 2013	51 259	22 490	28 769	145 886	385 571
	variation[1]	-1,0	0,0	1,7%	variation	3,9	-4,4	10,5	5,1	7,2

[1]Dans le cas du taux de chômage et du taux de croissance de l'emploi, la variation correspond à l'écart absolu entre le taux courant et le taux enregistré à la même période l'année précédente.

Sources : Statistique Canada (CANSIM), SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), ACI, Statistiques Centris®

[2]Les données pour le Canada proviennent de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

DD : données désaisonnalisées

NOTA : Certaines données de ce tableau, comme les ventes et le prix moyen Centris® pour le quatrième trimestre, ont été rendues disponibles après la date de détermination des prévisions du 22 janvier 2013. Par conséquent, ces données n'ont pas été considérées dans les prévisions.

Perspectives du marché de l'habitation, Québec (nombre et variation annuelle en pourcentage)											
	2009	2010	2011	2012	2013	2014(P)	2015(P)	2014T1 (P)	2014T2 (P)	2014T3 (P)	2014T4 (P)
Logements mis en chantier											
Log. individuels	17 535	19 549	16 554	16 059	13 144	12 000	13 300	10 808	11 242	12 600	13 500
%	-11,3	11,5	-15,3	-3,0	-18,2	-8,7	10,8	-14,5	4,0	12,1	7,1
Log. collectifs	25 868	31 814	31 833	31 308	24 614	26 400	25 400	28 079	28 365	24 500	24 750
%	-8,0	23,0	0,1	-1,6	-21,4	7,3	-3,8	7,4	1,0	-13,6	1,0
Tous	43 403	51 363	48 387	47 367	37 758	38 400	38 700	38 887	39 607	37 100	38 250
%	-9,4	18,3	-5,8	-2,1	-20,3	1,7	0,8	0,3	1,9	-6,3	3,1
Marché de la revente											
Ventes Centris®	79 105	80 027	77 165	77 376	71 205	69 800	73 200	68 556	69 140	69 500	72 000
%	3,1	1,2	-3,6	0,3	-8,0	-2,0	4,9	-2,2	0,9	0,5	3,6
Prix Centris® moyen	225 367	241 455	252 147	260 516	262 454	267 400	270 200	269 034	270 877	265 000	265 000
%	4,7	7,1	4,4	3,3	0,7	1,9	1,0	-0,1	0,7	-2,2	0,0

Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), ACI (Centris®)

Certaines données de ce tableau, comme les ventes et le prix moyen Centris® pour le quatrième trimestre, ont été rendues disponibles après la date de détermination des prévisions du 22 janvier 2013. Par conséquent, ces données n'ont pas été considérées dans les prévisions.

Toutes les données de ce tableau, à l'exception du prix Centris® moyen, sont désaisonnalisées et annualisées. Les données sur le prix Centris® moyen sont réelles.

Comme c'est le cas pour les autres provinces, le prix moyen historique pour la province de Québec est calculé en divisant le volume (en dollars) des ventes par la somme des ventes.

Région du Québec - Fourchettes de prévision du marché de l'habitation

	2014			2015		
	Prévision ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure	Prévision ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure
Province de Québec						
Total des mises en chantier	38 400	39 500	37 300	38 700	42 900	34 500
Logements collectifs	26 400	27 100	25 700	25 400	28 000	22 800
Logements individuels	12 000	12 400	11 600	13 300	14 900	11 700
Ventes Centris[®]	69 800	72 700	67 900	73 200	77 600	70 300
Prix Centris[®] moyen ($)	267 400	271 300	264 000	270 200	276 900	263 400
Canada						
Total des mises en chantier	184 800	189 900	179 600	183 100	203 200	163 000
Logements collectifs	110 800	113 700	107 900	108 700	120 000	97 400
Logements individuels	74 000	76 200	71 700	74 400	83 200	65 600
Ventes MLS[®]	463 600	482 700	450 800	474 300	502 900	455 800
Prix MLS[®] moyen ($)	399 800	405 700	394 700	406 800	416 900	396 500

Source : SCHL

Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

Prévisions pour la région du Québec – Construction résidentielle

	Logements mis en chantier	2013	2014(P)*	% variation (2013/2014)	2015(P)*	% variation (2014/2015)	Cumul annuel 2014**	Cumul annuel 2013**	% variation (2013/2014)
Gatineau	Log. individuels	475	460	-3,2	440	-4,3	196	194	1,0
	Log. collectifs	1 449	1 590	9,7	1 760	10,7	811	505	60,6
	Tous	1 924	2 050	6,5	2 200	7,3	1 007	699	44,1
Montréal	Log. individuels	3 039	2 700	-11,2	3 100	14,8	1 284	1 551	-17,2
	Log. collectifs	12 593	14 000	11,2	12 500	-10,7	7 488	5 466	37,0
	Tous	15 632	16 700	6,8	15 600	-6,6	8 772	7 017	25,0
Québec	Log. individuels	961	900	-6,3	850	-5,6	482	493	-2,2
	Log. collectifs	3 719	3 150	-15,3	2 800	-11,1	1 456	1 794	-18,8
	Tous	4 680	4 050	-13,5	3 650	-9,9	1 938	2 287	-15,3
Saguenay	Log. individuels	337	275	-18,4	300	9,1	103	146	-29,5
	Log. collectifs	582	400	-31,3	400	0,0	249	362	-31,2
	Tous	919	675	-26,6	700	3,7	352	508	-30,7
Sherbrooke	Log. individuels	442	390	-11,8	400	2,6	189	234	-19,2
	Log. collectifs	1 054	910	-13,7	1 030	13,2	386	465	-17,0
	Tous	1 496	1 300	-13,1	1 430	10,0	575	699	-17,7
Trois-Rivières	Log. individuels	243	220	-9,5	200	-9,1	110	122	-9,8
	Log. collectifs	606	580	-4,3	500	-13,8	309	319	-3,1
	Tous	849	800	-5,8	700	-12,5	419	441	-5,0

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

P : Prévisions de la SCHL

*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.

** Cumul annuel = janvier - juin

Prévisions pour la région du Québec – Marché de la revente

		2013	2014(P)*	% variation (2013/2014)	2015(P)*	% variation (2014/2015)	Cumul annuel 2013**	Cumul annuel 2014**	% variation (/)
Gatineau	Ventes[1] Centris®	3 545	3 200	-9,7	3 400	6,3	2 032	1 769	-12,9
	Prix Centris® moyen[1]	243 330	243 500	0,1	245 000	0,6	242 979	241 709	-0,5
Montréal	Ventes[1] Centris®	36 501	36 400	-0,3	38 700	6,3	21 909	21 048	-3,9
	Prix Centris® moyen[1]	323 986	327 000	0,9	330 500	1,1	322 130	326 293	1,3
Québec	Ventes[1] Centris®	6 282	6 450	2,7	6 650	3,1	3 756	3 730	-0,7
	Prix Centris® moyen[1]	267 254	270 000	1,0	275 000	1,9	268 105	262 145	-2,2
Saguenay	Ventes[1] Centris®	1 185	1 100	-7,2	1 100	0,0	750	668	-10,9
	Prix Centris® moyen[1]	192 237	192 000	-0,1	185 000	-3,6	191 568	192 091	0,3
Sherbrooke	Ventes[1] Centris®	1 665	1 580	-5,1	1 500	-5,1	1 008	946	-6,2
	Prix Centris® moyen[1]	229 483	230 000	0,2	233 500	1,5	214 958	221 619	3,1
Trois-Rivières	Ventes[1] Centris®	928	1 025	10,5	1 000	-2,4	555	649	16,9
	Prix Centris® moyen[1]	158 582	164 000	3,4	166 500	1,5	158 344	162 614	2,7

Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

Sources : SCHL, ACI, Statistiques Centris®, prévisions de la SCHL (2014-2015)

Source pour les RMR : Statistiques Centris®, cumul: janvier à décembre

P : Prévisions de la SCHL

*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.

** Cumul annuel = janvier - juin

Prévisions pour la région du Québec – Marché locatif

	Taux d'inoccupation		Loyer moyen des logements de 2 chambres	
	Oct. 2013	Oct. 2014(P)	Oct. 2013	Oct. 2014(P)
Gatineau	5,1	6,2	744	745
Montréal	2,8	2,6	730	740
Québec	2,3	2,3	757	770
Saguenay	2,8	3,0	571	590
Sherbrooke	5,3	5,2	591	600
Trois-Rivières	5,1	5,5	555	560
Canada	2,9	2,6	s.o.	s.o

Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs menée à l'automne)
P : Prévisions de la SCHL
[1] Centres 100,000+

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

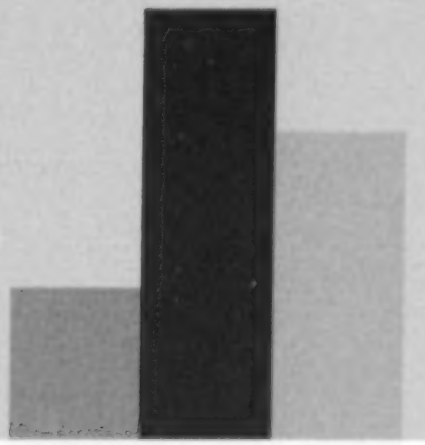
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Accès rapide et facile

Données à l'échelle d'un quartier

schl.ca/portailmh

64661_2014_Q03